Wormerland
GEMEENTEBLAD
Nr. 43817
13 april
2016
Officiële uitgave van gemeente Wormerland.

Bed & Breakfast: het verstrekken van logies en ontbijt in Wormerland

1. Aanleiding
Gemeente Wormerland heeft afgelopen jaar diverse aanvragen ontvangen voor het vestigen van een Bed and Breakfast (verder b&b) in of bij de woning. Omdat in zowel de bestemmingsplannen voor de dorpskernen als in het bestemmingsplan voor het landelijke gebied, geen regeling is opgenomen voor het al dan niet toestaan van een b&b, is het wenselijk om beleid te formuleren waarbij wordt aangegeven in welke gevallen een b&b kan worden toegestaan. Hiermee wordt willekeur voorkomen en wordt er duidelijkheid gegeven aan de burgers.
Het beleid betreft b&b bij de woonfunctie en bij dienstwoningen bij andere functies dan de woonfunctie in zowel de dorpskernen als in het landelijke gebied van Wormerland.
Voor het regelen van b&b bij de *woonfunctie* in de gemeente kan aansluiting worden gezocht bij de regeling voor een aan-huis-verbonden bedrijf. Deze regeling die in de huidige bestemmingsplannen is opgenomen is bedoeld om te zorgen dat er mogelijkheden zijn voor kleinschalige beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en tegelijkertijd passen in de (woon)omgeving en hieraan geen afbreuk doen. Door aanvragen voor b&b te toetsen aan de voorwaarden die gelden voor 'aan-huis-verbonden bedrijven' in bestemmingsplannen (zie bijlage), wordt geregeld dat deze logiesfunctie ruimtelijk aanvaardbaar wordt ingepast in de woonomgeving.
Voor het regelen van b&b bij percelen met een *andere functie dan de woonfunctie* bijvoorbeeld (agrarisch (dienstverlenend, aanverwant) en maatschappelijk) kan aangesloten worden bij de huidige regeling die geldt voor deeltijdfuncties in combinatie met de regeling voor 'Hotel de Boerenkamer' in het landelijke gebied (in bestemmingsplan Landelijk Gebied gemeente Wormerland,zie bijlage).
2. Wettelijk ruimtelijk kader
Bed en Breakfast betekent letterlijk 'bed en ontbijt'. Uit een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 2 juli 2003 inzake nummer 200206652/1, LJN nummer 9034) blijkt dat het aanbieden van een b&b strijdig is met een woonbestemming, indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van een b&b in het pand. Daarbij gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft en dat voor de b&b-activiteiten wordt geadverteerd. In dat geval is de Afdeling van mening dat de activiteiten bedrijfsmatig van karakter zijn en niet binnen een woonbestemming passen mits dit uiteraard als zodanig in een bestemmingsplan is geregeld.
Een b&b kan thans slechts worden toegestaan en vergund door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planologische regels van het vigerende bestemmingsplan.

- Binnen de bebouwde kom kan dit met toepassing van een zogenaamd 'kruimelgeval' (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo, juncto artikel 4 lid 9 bijlage II van het Bor). Hiervoor geldt de reguliere procedure (8 weken). Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze te verlenen en beleidsregels hiervoor vast te stellen.
- Buiten de bebouwde kom zal hiervoor een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo; een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing). In deze procedure dient het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen te vragen.

3. Gemeentelijk beleid
In de Structuurvisie Wormerland 2025 wordt de volgende hoofdopgaven gesteld:
1.Dynamische en duurzame woon- en werkomgeving in de kernen:
'Recreatie binnen de verschillende dorpskernen is van belang. In de hoofdkern Wormer komt dit tot uiting in de vorm van een hotel langs de Zaan, maar ook kleinere vormen van recreatie in de vorm van b&b en/of een camping. In de kleinere kernen komt met name verblijfsrecreatie voor naast de agrarische en/of woonfunctie.'
2.Een onderhouden, toegankelijk en licht recreatief veenweidelandschap:
'Zone 2 betreft een onderhouden natuurgebied, waar extensieve vormen van recreatie mogelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Het is voor de recreant mogelijk dit waardevolle landschap te onderdekken. Zone 3 heeft een overwegend agrarisch karakter, waar agrarisch natuurbeheer in combinatie met licht recreatieve functies, zoals kamperen bij de boer, wordt toegestaan. In dit gebied krijgt de agrariër meer ruimte door middel van recreatieve verbreding.'
3.Een agrarische en duurzame droogmakerij: 'De agrariër in de Wijde Wormer krijgt de mogelijkheid zijn agrarische bedrijfsvoering voort te zetten, maar ook te verbreden. Verbreden is met name gericht op recreatie, maar ook de transformatie naar andere functies is mogelijk.'
Kortom recreatie is van belang, en ook diversiteit hierin zodat een breed en gevarieerd aanbod aan recreatieve voorzieningen wordt ontwikkeld. Recreatieve verblijfsvoorzieningen in samenhang met recre-

atieve voorzieningen zoals recreatieve vaar- en kanoroutes, fietsroutes, ruiterroutes en wandelroutes, verhogen de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het veenweidegebied en de droogmakerijen en versterken elkaar. In het beleid waarin initiatieven op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie worden gestimuleerd, hoort het toestaan van b&b als kleinschalige recreatieve verblijfsvoorziening, naast boerderijkamers en hotels.

4. **Definitie en kenmerken b&b in Wormerland**

Definitie

Binnen de gemeente Wormerland zal de volgende begripsomschrijving voor een b&b worden gehanteerd: *"Een b&b voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie of andere functie niet zijnde bedrijfsdoeleinden met dienstwoning ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande (bij) gebouwen en wordt gerund door de gebruikers van het perceel. Onder een b&b voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur ."*

Kenmerken

a.Kleinschalig

Een b&b is een overnachtingsaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. Het kenmerk van een b&b is het logeren en ontbijten bij mensen thuis. Het is een nevenfunctie die ondergeschikt is aan de woonfunctie, of een andere functie met dienstwoning (met uitzondering van de functie bedrijfsdoeleinden). De recreatieve nevenactiviteit mag geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie van het perceel. Zo moet in de woonbestemming de hoofdfunctie overwegend wonen blijven.

De b&b is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een recreatiewoning, pension, hotel of horecagelegenheid en is niet openbaar. De b&b is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen is. De b&b mag daarbij geen nadelige effecten hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerdruk in het openbare gebied.

b.Toeristisch en kortdurend

Er is sprake van een toeristisch verblijf waarmee ook zakelijk toerisme wordt bedoeld. Daarnaast is het begrip 'kortdurend' opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoenrecreatie. Onder een b&b voorziening wordt dus niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van een tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

c.Hoofdgebouw of bestaand bijgebouw

Van belang is dat de activiteiten voor de b&b door de bewoner(s) van het perceel worden uitgeoefend. Het "verstrekken van logies" is een nevenactiviteit, ondergeschikt aan de woonfunctie of andere functie met dienstwoning. De b&b is gevestigd in het hoofdgebouw of in een bijgebouw, indien voldaan kan worden aan de van toepassing zijnde regelgeving. Bij een andere functie met dienstwoning niet zijnde bedrijfsdoeleinden, zoals maatschappelijk, dienstverlening, agrarisch (aanverwant/dienstverlenend) enz., kan een b&b ook in vrijgekomen bebouwing worden ondergebracht, mits de ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en dit milieutechnisch mogelijk is (zie hierna de voorwaarden). Een b&b kan niet worden gevestigd op of bij een perceel met de functie bedrijfsdoeleinden (ook niet als er een dienstwoning is). Een b&b kan derhalve ook niet worden gevestigd op een bedrijventerrein. Een milieugevoelig object als een nachtverblijf is ingevolge de Wet milieubeheer een beperkend object voor de bedrijfsvoering voor nieuw te vestigen of bestaande bedrijven.

In welk gebouw dan ook; een b&b kan uitsluitend worden gevestigd in bestaande legale bebouwing.

d.Ontbijt en nachtverblijf; geen avondmaaltijden

De naam zegt het al: bij een Bed & Breakfast gaat het om 'bed' en 'ontbijt'. Bij een b&b bestaat de verzorging uit het aanbieden van nachtverblijf en ontbijt. Het ontbijt kan zowel op de kamer als in een aparte ruimte worden geserveerd. De verzorging van een b&b beperkt zich tot het aanbieden van logies en ontbijt; niet het verstrekken van avondmaaltijden. Vandaar dat een zelfstandige kookgelegenheid om zelf maaltijden te bereiden niet nodig is in een b&b. Hiermee onderscheid een b&b zich van andere vormen van verblijfsrecreatie zoals een recreatiewoning. Tevens wordt hiermee de kans op permanente bewoning tegengegaan. Een waterkoker/koffiezetapparaat en koelkastje mogen wel aanwezig zijn op de kamer.

5. Voorwaarden b&b

Het is van belang beperkende voorwaarden op te nemen om de leefbaarheid van de dorpskernen en het landelijke gebied te behouden en eventuele overlast van een b&b voor omwonenden en bedrijven te voorkomen. Gelet op het wettelijk kader, het gemeentelijk beleid en de genoemde kenmerken van een b&b, kan het college van burgemeester en wethouders alleen medewerking verlenen aan het vestigen van een b&b als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

1. Voor het vestigen van de b&b moet een omgevingsvergunning voor het strijdige gebruik worden aangevraagd en verleend;
2. De b&b kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de op het perceel aanwezige (dienst)woning;

3. De b&b is toegestaan mits de hoofdfunctie gehandhaafd blijft. Het is een ondergeschikte verblijfsvoorziening. Dit betekent dat het zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op het perceel;
4. slechts recreatief verblijf is toegestaan in een b&b: dit gaat niet gepaard met inschrijving in de BRP (= BasisRegistratie Personen, voorheen GBA) en de gasten/recreanten die gebruik van de b&b maken dienen elders een hoofdverblijf te hebben;
5. hoofdverblijf in een b&b is niet toegestaan. Voor het vaststellen van een hoofdverblijf is een inschrijving in de BRP niet doorslaggevend; er wordt ook gekeken naar de feiten en omstandigheden die de conclusie rechtvaardigen dat het betreffende verblijf fungeert als het centrum van zijn of haar sociale, economische of maatschappelijke activiteiten (nachtrust, maaltijden, ontvangen van post, ontvangen van bezoek etc.). Bij een hoofdverblijf gaat het niet om een postadres of 'papieren'adres, maar om een feitelijke thuishaven;
6. recreatief gebruik betekent dat de reden voor het nachtverblijf is gelegen in 'recreatie en ontspanning' en niet overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;
7. De b&b mag alleen worden gebruikt voor toeristisch en kortdurend verblijf voor de maximale duur van in principe één tot twee weken. Er mag dus geen sprake zijn van "wonen" of "seizoenrecreatie";
8. De verzorging beperkt zich tot het aanbieden van logies en ontbijt, waarbij het ontbijt in een gemeenschappelijke ruimte of op de eigen kamer kan worden genuttigd;
9. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van kleinschalige verkoop van eigengemaakte ambachtelijke (streekeigen) producten;
10. De b&b mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een zelfstandige kookgelegenheid in de voor de gasten bestemde gedeelte(n) niet is toegestaan. Een eigen waterkoker/koffiezetapparaat en een koelkastje op de kamer zijn wel toegestaan;
11. Parkeren dient door de bewoner(s) en de b&b gasten op eigenterrein plaats te vinden. Alleen indien door de aanvrager kan worden aangetoond dat door de voorgenomen ontwikkeling de parkeerbalans in de omgeving van de b&b niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate wordt beïnvloed, kan hiervan worden afgeweken. Dit dient met een parkeerdrukmeting te worden onderbouwd;
12. Gasten/recreanten die gebruik maken van de b&b zijn toeristenbelasting verschuldigd;
13. Conform de Algemene plaatselijke verordening (Apv) van de gemeente Wormerland is bij een b&b sprake van een inrichting tot het verschaffen van een nachtverblijf. Alle relevante bepalingen uit de Apv zijn overeenkomstig de Apv van toepassing;
14. Een b&b moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit dient een gebruiksmelding in het kader van brandveilig gebruik te worden ingediend. Indien bedrijfsmatig nachtverblijf aan meer dan 10 gasten/recreanten wordt aangeboden, is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken conform Besluit omgevingsrecht (artikel 2.2 Bor) verplicht. In dat geval geldt de uitgebreide Wabo-procedure;
15. Vanuit algemeen belang moet de omvang en de regelmaat van het gebruik van de b&b inzichtelijk gemaakt worden. Het is verplicht om een nachtregister bij te houden ingevolge artikel 438, Boek 3 van het Wetboek van Strafrecht. Controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;

Voorwaarden specifiek voor het vestigen van een b&b bij de woonfunctie:

17. De b&b is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, vergelijkbaar met aan-huis-verbonden bedrijf. De oppervlakte bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis – wat niet betekent dat het alleen in het woonhuis is toegestaan - met een maximum van 45 m². De ruimte voor het gemeenschappelijk gebruik (voor het serveren van ontbijt) wordt buiten beschouwing gelaten. De hoofdfunctie op het perceel moet wonen blijven;
    *Voorwaarden specifiek voor het vestigen van een b&b bij een andere functie met dienstwoning **niet zijnde bedrijfsdoeleinden** :*
18. Er wordt aangesloten bij de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een deeltijdfunctie zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied gemeente Wormerland bij de agrarische functie (zie bijlage). Daarbij geldt dat naast het vestigen van een b&b in gebouwen ten behoeve van de dienstwoning, een b&b ook is toegestaan in (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen. Voor alle duidelijkheid: een b&b mag uitsluitend in bestaande legale bedrijfsgebouwen worden gevestigd. Van bestaande bebouwing wordt uitgegaan als het bouwwerk zichtbaar is op de luchtfoto van het jaar, vóór het jaar waarin de aanvraag wordt gedaan. Van legale bebouwing is sprake als hiervoor een bouw- dan wel omgevingsvergunning kan worden overlegd. Een b&b mag ook worden gevestigd in de gebouwen ten behoeve van het wonen bij het bedrijf (de dienstwoning) net als bij de woonbestemming. Voor wat betreft de omvang van de b&b wordt aansluiting gezocht bij de huidige regeling voor 'Hotel de Boerenkamer' waarbij maximaal 6 kamers worden toegestaan ten behoeve van het recreatieve nachtverblijf;
19. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bepaalt in artikel 1 wanneer een gebouw als geurgevoelig object moet worden beoordeeld en tegen overmatige geurhinder van veehouderijen moet worden

beschermd. Een geurgevoelig object wordt gedefinieerd als ‘een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt’. Uitgaande van het maximale gebruik kan een b&b het jaarrond gebruikt worden, zij het door verschillende personen. Dit mogelijke permanente gebruik – niet te verwarren met permanente bewoning - maakt dat een b&b als geurgevoelig object wordt aangemerkt. Een b&b is uitsluitend bij een andere functie (niet zijnde bedrijfsdoeleinden) met dienstwoning toegestaan in voormalige bedrijfsbebouwing indien:

a. De belangen van derden/naastgelegen percelen niet onevenredig worden geschaad (belangen veehouderijen en derden);
b. Ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is (belangen geurgevoelig object).

6. Overige regelgeving
Buiten het toetsingskader van de gemeente heeft een aanvrager voor een b&b mede te maken met:

- inschrijvingbij de belastingdienst;
- inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
- inschrijving bij het Bedrijfschap Horeca en Catering, bij 5 bedden of meer, verdeeld over 2 kamers of meer;
- Waterleidingwet in het kader van legionellapreventie;
- Voedsel- en Warenautoriteit, Hygiënewetgeving is van toepassing omdat een ontbijt wordt geserveerd;
- licenties muziek- en tv-gebruik

Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de regeling wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.
Slotbepaling
Deze beleidsnotitie treedt in werking op de dag na de dag waarop de bekendmaking plaatsvindt in het gemeenteblad (digitaal). Deze beleidsnotitie is vastgesteld op 29 maart 2016.